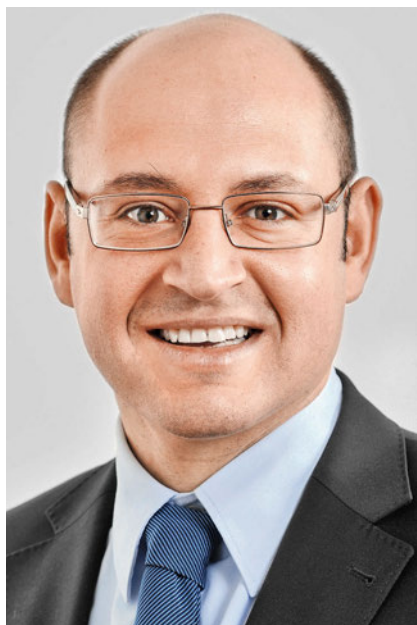


Harzige Umsetzung von Steuervorlagen

Sei es die Eigenmietwertbesteuerung, die Förderung von energetischen Sanierungen oder die Mehrwertsteuerpraxis beim Erwerb von Wohneigentum: In Bern tut man sich schwer mit Steuervorlagen für Immobilien, obwohl der Handlungsbedarf von kaum jemandem bestritten wird.



Von Pavlo Stathakis

Rechtsanwalt

Hauseigentümergebiet Schweiz

Eigenmietwert

Nachdem die Volksinitiative «Sicheres Wohnen im Alter» am 23. September 2012 sehr knapp abgelehnt worden ist und gemäss VOX-Analyse 37% der Mieter mit Ja gestimmt haben, ist der Handlungsbedarf bei der Besteuerung des Eigenmietwerts anerkannt. Nach einer Standortbestimmung hat der Präsident des HEV Schweiz und Nationalrat Hans Egloff die Motion Egloff «Sicheres Wohnen. Einmaliges Wahlrecht beim Eigenmietwert» im Parlament eingereicht. Der Vorstoss wird von Vertretern der CVP, der FDP, der BDP, der SVP sowie der GLP unterstützt. Bei Ausübung des einmaligen Wahlrechts wird der Schuldzinsabzug sowie der Abzug für die effektiven Unterhaltskosten beschränkt. Die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung sind nicht mehr abziehbar. Nur die Kosten für Massnahmen, welche dem Energiesparen und der Denkmalpflege dienen, bleiben im heutigen

Umfang abziehbar. Wird vom Wahlrecht kein Gebrauch gemacht, bleibt alles beim Alten. Die Motion Egloff greift moderat ins geltende System ein und beseitigt dessen grösste Mängel. Die Motion wurde vom Bundesrat abgelehnt, im September 2014 jedoch vom Nationalrat angenommen und kommt nun in den Ständerat.

Energetische Sanierung

Ergänzend zur Energiestrategie 2050 sind auch drei Vorstösse zur Förderung der energetischen Sanierung zu behandeln. Die Standesinitiativen der Kantone Aargau und Graubünden wollen bei älteren Bauten die volle Abzugsfähigkeit von energiesparenden Massnahmen sowie weitere fiskalische Anreize schaffen bzw. die energetischen Sanierungen fördern. Ein dritter Vorstoss will der Energieeffizienz und dem Umweltschutz dienende Investitionen bei der direkten Bundessteuer über mehrere Jahre und nicht nur im Jahr der Investition zum Abzug zulassen. Besonders Altbauten, die vor 1980 errichtet wurden, haben ein erhebliches Potenzial zur Reduktion der CO₂-Emissionen und des Energieverbrauchs. Dieses Potenzial wird durch die heutige Sanierungsrate sowie die Art und den Umfang der Sanierung ungenügend ausgeschöpft. Dies, weil die Investitionen nur im Jahr der effektiven Aufwendungen steuerlich abzugsfähig sind. Für Privatbesitzer bedeutet dies, dass sie zwar im Renovationsjahr oft wenig, im Folgejahr aber bereits wieder voll Steuern zahlen. Deshalb arbeiten viele Eigentümer mit kleinen Sanierungsschritten über mehrere Jahre verteilt. Eine sinnvolle energetische Gesamtsanierung bleibt aus. Der Bundesrat lehnt, ohne inhaltlich Bezug zu nehmen, den Vorstoss ab. Im Vernehmlassungsentwurf zur Energiestrategie 2050 vom 28. September 2012 war jedoch vorgeschlagen, dass die Abzüge

für energetische Massnahmen über mehrere Steuerperioden abziehbar sind. Leider wurde diese Massnahme in der Energiestrategie 2050 ohne Begründung wieder gestrichen.

Mehrwertsteuer

Gemäss Mehrwertsteuergesetz kommt der Unterscheidung zwischen einer steuerbaren werkvertraglichen Lieferung und dem steuerfreien Grundstückskauf eine wichtige Bedeutung zu. Die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) hat mit der Mwst-Praxis-Info 01 vom 31. März 2010 rückwirkend per 1. Januar 2010 die Praxis für diese Abgrenzung umschrieben. Da die Regelung kompliziert und praxisuntauglich war, wurde der HEV Schweiz mit der Motion Rutschmann «Mehrwertsteuerschranken bei Immobilienverkauf beseitigen» (10.4030) aktiv. Im Parlament versprach der Bundesrat als Begründung für die Ablehnung der Motion, diese unsachgemässe Praxisfestlegung «in Zusammenarbeit mit den betroffenen Branchen zu prüfen», und es wurde auf die Gespräche mit den Branchenvertretern verwiesen. Darauf erliess die ESTV eigenmächtig eine ausgearbeitete Präzisierung «Praxis-Info 05 Änderung und Präzisierung zur Mwst-Branchen-Info 04». Diese stellt für die Steuerpflicht auf die Verkündung der Kauf- bzw. Vorverträge vor Baubeginn ab. Dies birgt beim vielfach praktizierten «Kauf ab Plan» das Risiko, dass das Geschäft mehrwertsteuerpflichtig wird. Hingegen wäre das Abstellen auf Nutzen und Gefahr sachlich richtig. Dieser Zustand hat zur Folge, dass Nationalrätin Petra Gössi mit der Motion «Mehrwertsteuerfreier Grundstückskauf» (13.3238) mit demselben Anliegen im Parlament erneut vorstellig wurde. Wahrlich, es bleibt viel zu tun in Bern.

pavlo.stathakis@hev-schweiz.ch

www.hev-schweiz.ch